

Ruhige Wohnung mit Potenzial um nur €199.000!



Objektnummer: 4719

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,63
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.926,47 €
Betriebskosten:	237,37 €
USt.:	23,74 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Walchhofer

Kokron Immobilien e.U.

Tuchlauben 7a
1010 Wien

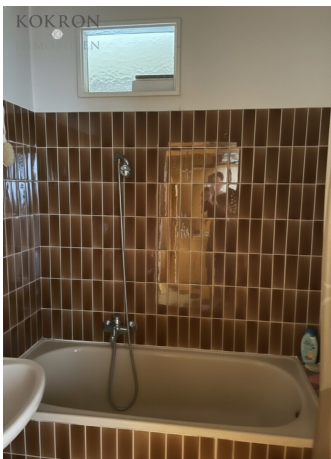
H +43 664 21 60 824
F +43 1 25 300 25 - 2

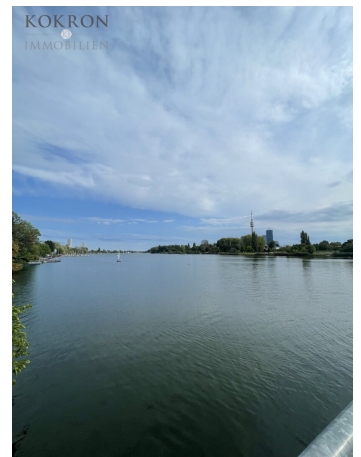
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

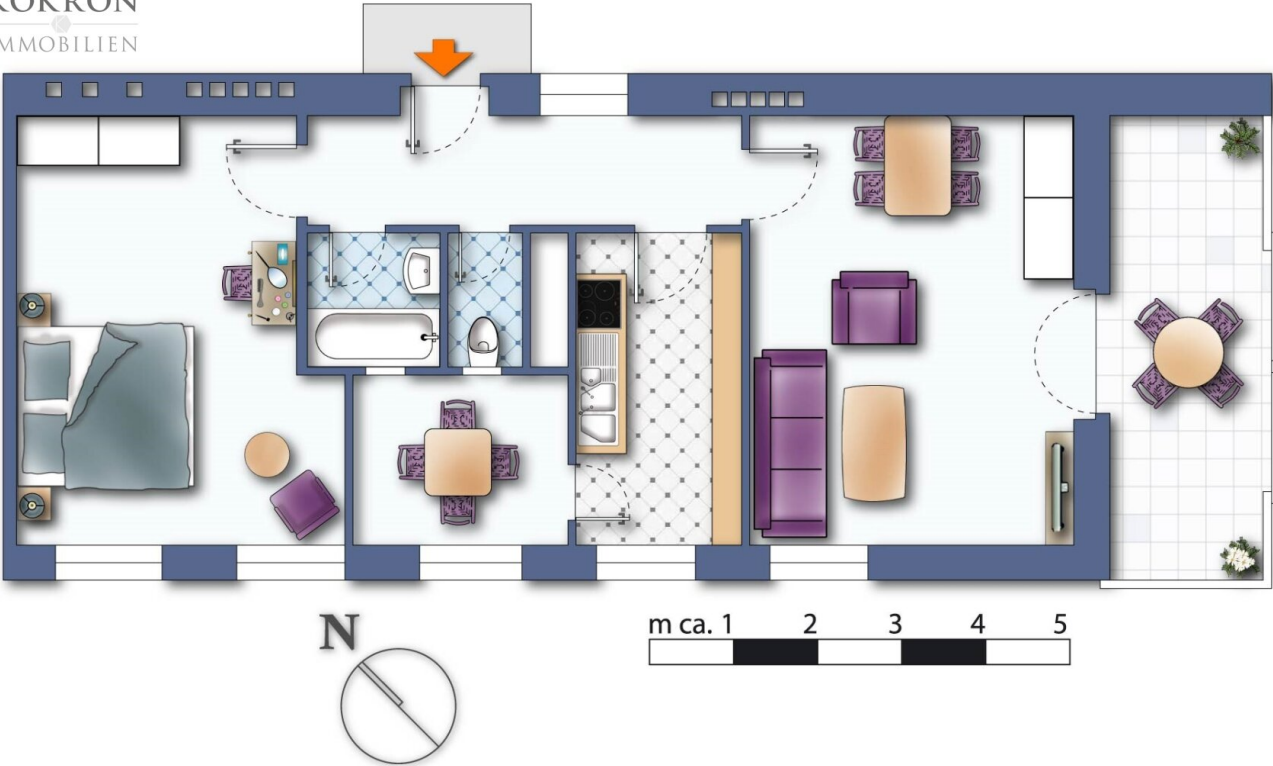


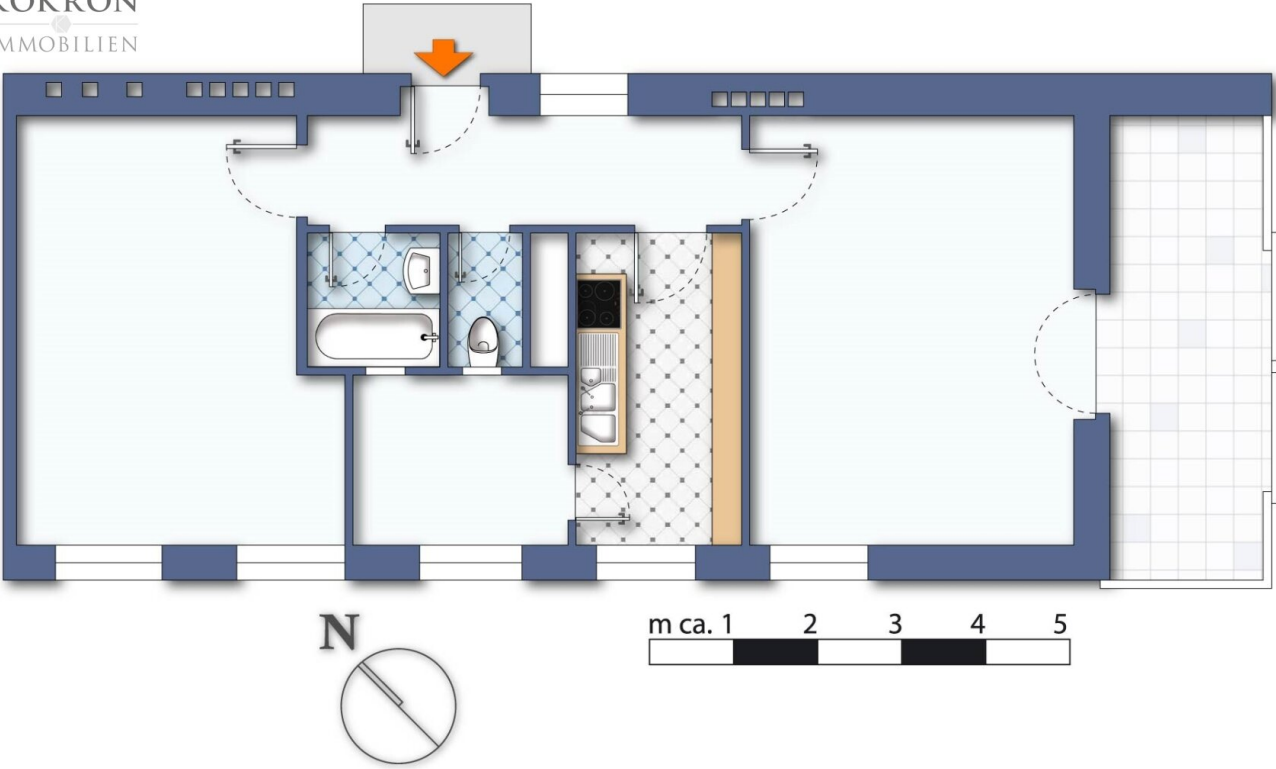
termin zur











Objektbeschreibung

Ruhige Wohnung mit Potenzial wartet auf Sie!

Diese Immobilie bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen - eine **hervorragende Lage**, zwar bezugsfertig, aber auch bei Sanierung ein **tolles Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Wien und vereint somit die perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen.

Mit einer Fläche von ca. **68m²** ist ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien vorhanden.

Sowohl die **Alte Donau**, als auch die **Donaufelderstraße** befinden sich in unmittelbarer Gegend, womit zusätzlich zu den klassischen Einkaufsmöglichkeiten auch herrliche Naherholung gegeben ist.

Der praktische Grundriss im **Neubau** schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Räume.

Vom Zugang im Stiegenhaus gelangen Sie in einen großen Vorraum, der die Wohnung zentral verbindet.

Das **Schlafzimmer (ca. 17,8 m²)** ist hell und südseitig ausgerichtet, das **Badezimmer (ca. 2,4m²)** verfügt über eine Badewanne, das **WC** ist separat mit Lüftung, über die **Küche (ca. 7,6m²)** gelangen Sie in einen extra **Raum (ca. 5,4m²)**, welcher aktuell als Büro genutzt wird.

Über den Vorraum gelangen Sie auch in das helle **Wohnzimmer (ca. 20,4m²)**, an welches direkt die **Loggia (ca. 5,6m²)** angeschlossen ist, die bereits voll gedämmt und in die Wohnung integriert ist.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet. Sie befindet sich in einem lebendigen und beliebten Viertel von Wien, das durch seine zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäfte besticht. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist

ausgezeichnet, so dass Sie in kürzester Zeit im Herzen der Stadt sind.

Für Familien gibt es in der Umgebung auch diverse Kindergärten und Schulen.

Mit dieser Wohnung sichern Sie sich also nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine langfristige und solide Investition in **einer der beliebtesten Städte Europas**, zusätzlich bietet

Ihnen die Alte Donau zahlreiche Bade-, Sport- und kulinarische Möglichkeiten.

Hard Facts:

- Wohnfläche: 68m²
- Zimmer: 2,5
- Loggia: 5,6m²
- Küche mit Geräten : 1
- Bad mit Wanne: 1
- WC: 1
- Heizungsart: Gasetagenheizung
- Kellerabteil: 5m²
- Stockwerk: 3
- Kaufpreis: € 199.000,-

Für weitere Auskünfte und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap